



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 september 2016, nummer 2016-0000494263, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het verrichten van werkzaamheden door toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, onderdelen a, b en c, van de Woningwet

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op de artikelen 53b, eerste lid, onder c, 53c, vierde lid, en 53d, derde lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 22a wordt een nieuwe afdeling ingevoegd, luidende:

AFDELING 2A WERKZAAMHEDEN TEN BEHOEVE VAN DE HUISVESTING VAN VERGUNNINGHOUDERS

Artikel 22b

De in artikel 53b, eerste lid, onder c, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 bedoelde ontwerpovereenkomst bevat voorzieningen met betrekking tot:

- a. het eindigen van de overeenkomst in het geval:
 - 1° de duur waarvoor de toestemming, bedoeld in artikel 53b, eerste lid, is verleend, is verstreken, en;
 - 2° de toestemming op grond van artikel 53f van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, tussentijds wordt ingetrokken, en;
- b. de gevolgen van het eindigen van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, onderdelen a, b of c, van de wet, voor verplichtingen of aanspraken jegens derden die met het verrichten van die werkzaamheden samenhangen.

Artikel 22c

Het college van burgemeester en wethouders maakt voor de verklaring, bedoeld in artikel 53c van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, gebruik van het formulier dat is opgenomen in bijlage 8 bij deze regeling.

Artikel 22d

Het college van burgemeester en wethouders, maakt voor de verklaring, bedoeld in artikel 53d van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, gebruik van het formulier dat is opgenomen in:

- a. bijlage 9 bij deze regeling, indien een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap om toestemming verzoekt, of;
- b. bijlage 10 bij deze regeling, indien een met een toegelaten instelling verbonden onderneming, van wie zij enig aandeelhouder is, om toestemming verzoekt.

B

Na bijlage 7 worden de drie bijlagen in de bijlage bij deze regeling toegevoegd.



C

1. Afdeling 2a vervalt.
2. Bijlagen 8, 9 en 10 vervallen.

ARTIKEL II

1. Artikel I, onderdelen A en B, treden in werking op het tijdstip waarop artikel I, onderdeel C, van de Wet van 13 juli 2016 tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (Stb. 2016, 295) in werking treedt.
2. Artikel I, onderdeel C, treedt in werking op het tijdstip waarop artikel I, onderdeel E, van de Wet van 13 juli 2016 tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (Stb. 2016, 295) in werking treedt.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



BIJLAGE BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 19 SEPTEMBER 2016, NUMMER 2016-0000494263, TOT WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 IN VERBAND MET HET VERRICHTEN VAN WERKZAAMHEDEN DOOR TOEGELATEN INSTELLINGEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 45A, EERSTE LID, ONDERDELEN A, B EN C, VAN DE WONINGWET

BIJLAGE 8 BIJ ARTIKEL 22C REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Verklaring gemeente bij het verhuren van minder dan 50% van de verhuureenheden aan vergunninghouders

Het college van B&W van de gemeente _____, verder genoemd 'college', verklaart dat:

- Het ervan op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, of de met deze toegelaten instelling verbonden onderneming, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar' minder dan 50% van de aanwezige verhuureenheden te verhuren aan vergunninghouders;
- Het college het voor het voldoen aan de taakstelling, bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014, niet nodig acht dat ten minste 50% van de verhuureenheden wordt verhuurd aan vergunninghouders.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____



BIJLAGE 9 BIJ ARTIKEL 22D, ONDER A, REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Verklaring gemeente bij werkzaamheden door een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap

Het college van B&W van de gemeente _____, verder genoemd 'college', verklaart dat:

- Zij op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is om werkzaamheden te verrichten in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Zij ermee instemt dat de toegelaten instelling de werkzaamheden zoals opgenomen in de ontwerpovereenkomst tussen toegelaten instelling en de pandeigenaar van het betreffende gebouw, verricht;
- Het gebouw gebruikt zal worden voor het huisvesten van vergunninghouders, ten minste voor de helft van de woonegelegenheden, zolang dit nodig is op grond van de taakstelling zoals geldend op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Via algemene bekendmaking gedurende twee weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling werkzaamheden in het gebouw wensen te verrichten;
- Die algemene bekendmaking in elke vorm en in elk medium dezelfde informatie bevatte, waaronder in elk geval een omschrijving van het bewuste gebouw, het startmoment en duur van de opdracht en de wijze waarop het gebouw na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____



BIJLAGE 10 BIJ ARTIKEL 22D, ONDER B, REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Verklaring gemeente bij werkzaamheden door een met een toegelaten instelling verbonden onderneming

Het college van B&W van de gemeente _____, verder genoemd 'college', verklaart dat:

- Zij op de hoogte is dat een met toegelaten instelling _____ verbonden onderneming, verder genoemd 'verbonden onderneming', voornemens is om werkzaamheden te verrichten in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Zij ermee instemt dat de verbonden onderneming de werkzaamheden zoals opgenomen in de ontwerpovereenkomst tussen verbonden onderneming en de pandeigenaar van het betreffende gebouw, verricht;
- Het gebouw gebruikt zal worden voor het huisvesten van vergunninghouders, ten minste voor de helft van de woongelegenheden, zolang dit nodig is op grond van de taakstelling zoals geldend op basis van de Huisvestingswet 2014.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____



TOELICHTING

I. Algemeen

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV 2015) is geregeld onder welke voorwaarden de Minister voor Wonen en Rijksdienst toestemming verleent voor een tijdelijke uitbreiding van het werkdomein van toegelaten instellingen, de met haar verbonden ondernemingen of samenwerkingsvennootschappen (hierna: toegelaten instellingen) met het oog op het huisvesten van vergunninghouders. De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) zal deze taak in mandaat gaan uitvoeren.

Deze regeling voegt in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV 2015) een nieuwe afdeling 2a in. Hierin worden ten eerste op grond van artikel 53b, eerste lid, onder c, van het BTIV 2015, nadere voorwaarden gesteld aan de ontwerpovereenkomst tussen pandeigenaar en de toegelaten instelling. Tevens is in afdeling 2a en de bijlagen 8, 9 en 10 voorzien in de vaststelling van de formulieren, waarmee het college van burgemeester en wethouders de in artikel 53c, vierde lid, en artikel 53d, derde lid, van het BTIV 2015 bedoelde verklaringen afgeeft.

Voorwaarden aan de ontwerpovereenkomst

Artikel 53b, tweede lid, van het BTIV 2015, schrijft voor dat de ontwerpovereenkomst tussen de pandeigenaar en de toegelaten instelling wordt bijgevoegd bij het verzoek om toestemming om de werkzaamheden als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, onder a, b of c, van de Woningwet (het verhuren, in beperkte mate verbouwen en onderhouden van gebouwen van derden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders), te verrichten. Artikel 53b, eerste lid, onder c, van het BTIV, bepaalt dat alleen toestemming voor het verrichten van werkzaamheden wordt verleend indien de ontwerpovereenkomst voldoet aan bij ministeriële regeling gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn neergelegd in het nieuwe artikel 22b.

In artikel 22b, onder a, van het RTIV 2015 wordt bepaald dat de ontwerpovereenkomst een clause moet omvatten over onder welke voorwaarden de overeenkomst wordt beëindigd in het geval de duur van de toestemming voor het verrichten van de werkzaamheden is verstreken (onder 1) en in het geval de toestemming tussentijds wordt ingetrokken (onder 2). Gedurende de looptijd van de overeenkomst kan de toestemming voor de werkzaamheden kan op grond van artikel 53f van het BTIV 2015 immers worden ingetrokken. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de uitgevoerde werkzaamheden niet uitsluitend tot de diensten van algemeen economisch belang behoren of wanneer de financiële risico's naar oordeel van de Autoriteit voor de toegelaten instelling te groot blijken te zijn. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de overeenkomst in die gevallen altijd moet kunnen eindigen; dit mag niet contractueel worden uitgesloten. In zo'n geval voldoet de ontwerpovereenkomst niet aan de voorwaarden en kan geen toestemming voor het verrichten van de werkzaamheden worden verleend. Daarnaast dient op grond van onderdeel b een voorziening te worden opgenomen met betrekking de gevolgen van het eindigen van de werkzaamheden voor de verplichtingen en aanspraken jegens derden. Het gaat hierbij in het bijzonder om de huurders van de woongelegenheden. Gedacht kan worden aan de manier waarop de toegelaten instelling zijn verplichtingen op grond van de aangegane huurcontracten zal nakomen indien de huisvesting in het beheerpand niet meer mogelijk is. Overigens kan de toegelaten instelling zorgen dat de looptijd van de huurcontracten die zij aangaat met de huurders, past bij de looptijd van de opdracht door bijvoorbeeld huurovereenkomsten op grond van artikel 15 van de Leegstandwet te sluiten. Deze verplichting geldt ongeacht de wijze waarop de overeenkomst ten einde komt.

Op basis van de overeenkomst, inclusief de daarin opgenomen verplichte clauses, kan de Autoriteit beoordelen of het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden verantwoord is met het oog op de financiële risico's voor de toegelaten instelling. Er zal geen toestemming worden verleend indien de bedoelde clauses niet zijn opgenomen in de overeenkomst, of indien de daarin opgenomen afspraken zodanig zijn dat dit leidt tot een onverantwoord financieel risico voor de toegelaten instelling. In het eerste geval kan de toestemming op grond van artikel 53b, eerste lid, onder c, van het BTIV 2015 worden geweigerd en in het tweede geval op grond van artikel 53b, derde lid. Uiteraard kan de toestemming eveneens worden geweigerd als uit de ontwerpovereenkomst blijkt dat de beoogde investeringen om het gebouw bewoonbaar te maken hoger is dan € 10.000 per beoogde verhuureenheden of als bij aanvang het gebouw voor minder dan 50% zal worden verhuurd aan vergunninghouders. Hierop zien artikel 53b, eerste lid, onder d, respectievelijk artikel 53c van het BTIV 2015.

Formulieren voor verklaringen van de gemeente

- a. *Verklaring als bedoeld in artikel 53c van het BTIV 2015*
De toegelaten instelling is verplicht om zowel bij aanvang van de verhuur (artikel 53c, eerste lid), als nadien (artikel 53c, tweede lid) ten minste de helft van de woongelegenheden te verhuren aan vergunninghouders die op grond van de taakstelling (artikel 28 van de Huisvestingswet 2014) in de



betreffende gemeente moeten worden gehuisvest. Artikel 53c, tweede lid, van het BTIV 2015, biedt de mogelijkheid om na aanvang van de verhuur van de in dat lid vervatte verplichting af te wijken. De toegelaten instelling dient in dat geval een schriftelijke verklaring van het college, dat het om te voldoen aan de taakstelling niet langer noodzakelijk is dat ten minste de helft van de woongelegenheden aan vergunninghouders wordt verhuurd, te overleggen.

Aangezien de toegelaten instelling in de jaarlijkse verantwoordingsinformatie vermeldt welk percentage van de verhuureenheden aan vergunninghouders wordt verhuurd, dient de toegelaten instelling de verklaring bij de jaarlijkse verantwoordingsinformatie te voegen. Omwille van een zo eenvoudig mogelijke uitvoering en handhaving bevat artikel 53c, vierde lid, van het BTIV 2015 een grondslag om bij ministeriële regeling een formulier voor de verklaring van het college vast te stellen. Artikel 22c en bijlage 8 strekken hiertoe.

b. *Verklaring als bedoeld in artikel 53d van het BTIV 2015*

Op grond van artikel 53b, tweede lid, onder b, van het BTIV 2015 overlegt de toegelaten instelling bij haar verzoek om toestemming aan de Autoriteit een verklaring van het college van de gemeente op wier grondgebied de werkzaamheden worden verricht. Deze verklaring houdt op grond van artikel 53d, eerste lid, van het BTIV 2015 in dat het college ermee instemt dat de werkzaamheden worden verrichten en dat dat noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de taakstelling, die aan de gemeente op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 is opgelegd. Op grond van artikel 53d, derde lid, maakt het college daarbij gebruik van een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier. Dit wordt geregeld door artikel 22d en de twee formulieren in de bijlagen 9 en 10.

Wanneer een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap om toestemming verzoekt wordt het formulier dat is opgenomen in bijlage 9 gebruikt. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd door een verbonden onderneming van een toegelaten instelling, wordt gebruik gemaakt van het formulier dat is opgenomen in bijlage 10. In dit geval dient namelijk het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 53d, tweede lid, van het BTIV 2015 tevens te verklaren dat de procedure van artikel 53^e is toegepast. Deze procedure houdt in dat via algemene bekendmaking gedurende twee weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling werkzaamheden in het gebouw wensen te verrichten. Bij deze bekendmaking moet in elk geval zijn vermeld een omschrijving van het bewuste gebouw, het startmoment en duur van de opdracht en de wijze waarop het gebouw na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd.

I. Artikelgewijs

Artikel II

Omwille van de nauwe onderlinge verbondenheid zijn het tijdstip van inwerkingtreding en vervallen van deze regeling gekoppeld aan het moment waarop artikel 45a van de Woningwet in werking treedt en vervalt. Hetzelfde geldt voor de wijziging van het BTIV 2015, dat uitwerkt onder welke voorwaarden toestemming kan worden verleend om de in artikel 45a van de Woningwet bedoelde werkzaamheden te verrichten en dat de grondslag bevat voor deze regeling. In artikel II van de wijziging van de Woningwet in verband met het uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders is opgenomen dat artikel 45a vijf jaar na de inwerkingtreding ervan komt te vervallen. Voor deze regeling geldt hetzelfde.